



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

BSP ApS

Theilgaards Torv 3

4600 Køge

(CVR-nr. 29 19 61 84)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2/1 2017

Søren Veng Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4**Årsregnskab for 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

Selskabsoplysninger

Selskabet	BSP ApS Theilgaards Torv 3 4600 Køge
	CVR-nr.: 29 19 61 84
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.
Direktion	Søren Veng Olesen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for BSP ApS.

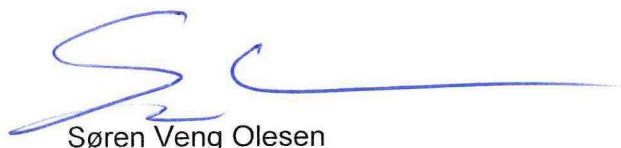
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. november 2016

Direktion



Søren Veng Olesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i BSP ApS

Vi har revideret årsregnskabet for BSP ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold**Grundlag for konklusion med forbehold**

Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens særlige regler om investeringsaktiver. I balancen er ejendommen indregnet med 3,4 mio. kr. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet, er ejendommen efter vores opfattelse vurderet for højt. Som følge heraf burde den regnskabsmæssige værdi i balancen nedreguleres med ca. t.kr. 427. Årets resultat ville hermed blive reduceret med t.kr. 427 og egenkapitalen med t.kr. 427.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvor selskabets finansieringsforhold er omtalt. Ledelsen vurderer, at selskabets finansieringsfaciliteter er tilstrækkelige og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Køge, den 30. november 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)


Torben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for BSP ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejeres bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

10

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	79.946	80.557
Andre finansielle omkostninger	-164.840	-134.395
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-84.894	-53.838
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-84.894	-53.838
Anvendelse i alt	-84.894	-53.838

Balance pr. 30. september

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger	3.376.858	3.376.858
Materielle anlægsaktiver i alt	3.376.858	3.376.858
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.376.858	3.376.858
Andre tilgodehavender	8.284	0
Tilgodehavender i alt	8.284	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.284	0
AKTIVER I ALT	3.385.142	3.376.858

Balance pr. 30. september

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.152.811	-1.067.917
2 EGENKAPITAL I ALT	-1.027.811	-942.917
Gæld til realkreditinstitutter	1.587.675	1.658.020
3 Langfristet gæld i alt	1.587.675	1.658.020
Gæld til realkreditinstitutter	71.436	70.570
Kreditinstitutter m.v.	62.157	59.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.129	48.481
Anden gæld	2.662.056	2.476.451
Periodeafgrænsningsposter	7.500	7.100
Kortfristet gæld i alt	2.825.278	2.661.755
GÆLD I ALT	4.412.953	4.319.775
PASSIVER I ALT	3.385.142	3.376.858
4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Selskabets egenkapital er tabt. Selskabets ledelse forventer egenkapitalen reetableret via positive driftsresultater i fremtiden. Det er ledelsens vurdering at selskabet har de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed med støtte fra selskabets anpartshavere.		
Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien på selskabets investeringsejendom ikke har udviklet sig negativt i forhold til værdiansættelsen pr. 30. september 2015. Idet der ikke er gennemført tilsvarende handler med sammenlignelige ejendomme, har ledelsen valgt at skønne dagsværdien til mio. kr. 3,4.		
2 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	-1.067.917	-1.014.079
Årets resultat	-84.894	-53.838
	<u>-1.152.811</u>	<u>-1.067.917</u>
Egenkapital ultimo	<u>-1.027.811</u>	<u>-942.917</u>
3 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.324.314</u>	<u>1.415.123</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.083.000</u>	
Bogført værdi af ejendom		<u>3.376.858</u>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom	<u>400.000</u>	
Bogført værdi af ejendom		<u>3.376.858</u>